**1.Кадастровые выписки на многоконтурные земельные участки в электронном виде приходят некорректные, а именно, отсутствует или указана не полная информация о контурах, частях земельных участков.**

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015 N 975"Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости"при оформлении плана (чертежа, схемы) многоконтурного земельного участка в разделе выписки из ЕГРН о земельном участке должен быть отображен план (чертеж, схема) многоконтурного земельного участка в пределах соответствующего кадастрового квартала в масштабе, обеспечивающем читаемость изображения (положение характерных точек границы). Если при соблюдении данного условия изображение не умещается на одном листе, допускается размещать его на нескольких листах данного раздела, в том числе с применением выносок (врезок).

При получении некорректной информации рекомендуем обращаться по единому справочному телефону Росреестра 8(800)100-34-34.

**2.Межевые планы находятся на рассмотрении в Управлении больше 15 календарных дней. В некоторых случаях получение готового результата проверки межевого плана доходит до 5 месяцев.**

Государственный кадастровый учет (независимо от формы представления документов): осуществляется в сроки от 7 до 12 рабочих дней с даты приема многофункциональным центром документов, в зависимости от цели обращения.

В отдельных случаях по причине технического сбоя в работе Федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости имели место проблемы при обработке заявлений и документов.

**3.Является ли установление границ населенных пунктов объектом землеустройства?**

Федеральным [законом](http://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-31122017-n-507-fz-o-vnesenii-izmenenii/) № 507-ФЗ внесены изменения в [статью 1](http://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-18062001-n-78-fz-o/#000015) Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве", согласно которым территории населенных пунктов и территориальные зоны исключены из состава объектов землеустройства.

Порядок внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон регулируется [статьями 32](http://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/#100491), [34](http://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/#100541) Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации) и [Правилами](http://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-31122015-n-1532/" \l "100017) предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Закона о регистрации в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532.

**4.Нужно ли передавать карта-план границ населенных пунктов в фонд землеустройства?**

Карта (план) объекта землеустройства, содержащая сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, не подлежит сдаче в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (далее - ГФД), и соответственно государственной экспертизе землеустроительной документации.

Сведения о местоположении границ населенных пунктов, территориальных зон могут вноситься в ЕГРН на основании карт (планов) объектов землеустройства, составленных в результате выполнения землеустроительных работ в рамках государственных либо муниципальных контрактов (договоров), заключенных до 11.01.2018, по описанию местоположения указанных границ, без составления землеустроительного дела и включения землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (далее - ГФД), а также без проведения государственной экспертизы землеустроительной документации.

Вместе с тем в случае поступления в территориальный орган землеустроительного дела, подготовленного в рамках указанных контрактов (договоров), такая документация подлежит включению в ГФД без проведения государственной экспертизы. (Письмо ФГБУ "ФКП Росреестра" от 09.04.2018 № 11-0810-МС "Об изменениях в законодательстве")

**5. Вопрос по регистрации объекта недвижимости: линейный объект (ж/д ветка) стоит на кадастровом учете, находится в собственности. Земельный участок, на котором находится ветка, на кадастровом учете не стоит, потому что ветка и соответственно участок пересекает красные линии. Часть ветки передается в долгосрочную аренду. Ранее был другой арендодатель и арендатор. Изменился собственник. Какие действия нужно произвести, чтобы зарегистрировать нового арендатора части железнодорожной ветки? Если линейный объект был создан до красных линий, почему не представляется возможным поставить на кадастровый учет земельный участок под данный объект?**

В соответствии с п.1 ст. 617 Гражданского Кодекса переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Сведения об аренде переносятся (обременяют права) нового собственника объекта. В дальнейшем рекомендуется заключить (зарегистрировать) дополнительное соглашение к договору аренды для приведения ЕГРН в соответствие с актуальными сведениями о сделке (п.1 ст.452 Гражданского Кодекса Российской   
Федерации).

Государственная регистрация договора аренды части объекта капитального строительства (как нового правоотношения) осуществляется одновременно с постановкой на кадастровый учет обременяемой части.

Согласно [п. 11 ст. 1](consultantplus://offline/ref=99028D6D73AAD04FFBC4AB0B2AFBAEEFE710565D82B425C7D222EE90EC1B131D7C6F75DF687A5D89664B59B5789E520C560096C3949A4357Q1P7E) Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии - это линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

В целом основными задачами красных линий являются: отграничение территорий общего пользования от иных территорий, определение границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты. Красные линии сами по себе не создают ограничений или запретов для собственников земельных участков, так как они являются условными обозначениями в проекте планировки территории и проекте межевания территории границ публичных земель или местоположения линейных объектов (существующих или проектируемых).

**6.Вопрос по исправлению реестровой ошибки: при уточнении границ земельного участка была допущена реестровая ошибка со значительным уменьшением площади и конфигурации земельного участка, и при замере земельного участка была выявлена фактическая площадь (подтвержденная архивным документом) и конфигурация соответствует исходно предоставленному земельному участку. При этом собственники и исходного и купленного земельного участка с 1993 года пользуются полностью исходным участком. На местности имеются древние столбики, по которым и были произведены замеры. Какие действия необходимо произвести для устранения реестровой ошибки?**

Согласно статьи 61 Закона о регистрации реестровая ошибка исправляется по заявлению собственника (пользователя) земельного участка на основании межевого плана, подготовленного в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке". При этом межевой план должен содержать обоснованные сведения о наличии такой реестровой ошибки, а также сведения, необходимые для ее исправления.

**7.Особенности снятия с учета объектов культурного наследия и прекращения регистрации прав на них. Необходимо ли физическому лицу – собственнику здания, являющегося объектом культурного наследия, согласовывать с органами государственной власти снос такого здания, и не будет ли отсутствие данного согласования являться препятствием к прекращению права собственности на здание, в случае подготовки кадастровым инженером акта обследования, подтверждающего прекращение существования здания в связи с его сносом, например, по причине ветхости?**

Вопросы об объектах культурного наследия регулирует Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Закон об объектах культурного наследия).

Снос выявленного объекта культурного наследия запрещен (пункт 10 статьи 16.1 Закона об объектах культурного наследия).

В случае полной физической утраты объекта культурного наследия объект должен быть исключен из реестра объектов культурного наследия в установленном законом порядке.

Таким образом, снятие с кадастрового учета (с одновременным прекращением регистрации прав на такой объект) возможно только после осуществления процедуры исключения такого объекта из реестра объектов культурного наследия.

**8. На основании каких документов будет происходить постановка и регистрация садовых домов старого года постройки?**

До 01 марта 2019 действующим законодательством был предусмотрен упрощенный порядок оформления прав граждан на садовые дома.

С 4 августа 2018 г. вступил в силу Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=4686C5830BABB5A1737E89AFCA9A77E9BEA9FB8E29AAE7D3FCC465603FD4E14A4502713F7390B1CC7139CDC49E2Bs3G) от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 340-ФЗ), которым введен уведомительный порядок строительства объектов, а также изменены отдельные положения Закона о регистрации.

С 04.08.2018 о начале и завершении строительства садовых домов необходимо уведомлять орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган).

Несоблюдение уведомительного порядка может повлечь признание объекта недвижимости самовольной постройкой ([п. 1 ст. 222](consultantplus://offline/ref=CBEBB755A5C25E3B84BA43D3CB5F87D8D59118D3970B5D70DC5AE1A80B920D66E01AAE850D785475ECC5D0D9E29E71AA7161942066AE004BuBG) ГК РФ; [ч. 1 ст. 51.1](consultantplus://offline/ref=CBEBB755A5C25E3B84BA43D3CB5F87D8D59119DB94085D70DC5AE1A80B920D66E01AAE860970567AB3C0C5C8BA9373B66F658E3C64AF40u8G) ГрК РФ; [ч. 7 ст. 16](consultantplus://offline/ref=CBEBB755A5C25E3B84BA43D3CB5F87D8D5911CDB920B5D70DC5AE1A80B920D66E01AAE850C785373E19AD5CCF3C67CA86D7F903A7AAC01B348u7G), [ст. 17](consultantplus://offline/ref=CBEBB755A5C25E3B84BA43D3CB5F87D8D5911CDB920B5D70DC5AE1A80B920D66E01AAE850C785372E59AD5CCF3C67CA86D7F903A7AAC01B348u7G) Закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ; [ч. 7](consultantplus://offline/ref=CBEBB755A5C25E3B84BA43D3CB5F87D8D5911CD991085D70DC5AE1A80B920D66E01AAE850C785073EF9AD5CCF3C67CA86D7F903A7AAC01B348u7G), [9 ст. 54](consultantplus://offline/ref=CBEBB755A5C25E3B84BA43D3CB5F87D8D5911CD991085D70DC5AE1A80B920D66E01AAE850C785072E79AD5CCF3C67CA86D7F903A7AAC01B348u7G) Закона № 217-ФЗ).

Таким образом, в отношении объекта недвижимости, построенного без разрешительной документации, сведения о постройки которого не были представлены в уведомительном порядке в уполномоченный орган в установленном законом порядке, регистрационно- учетные действия могут быть осуществлены на основании решения суда, узаконивающего такую самовольную постройку.